

Commune de ST ETIENNE DU GRES (13) ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte-rendu – Réunion Publique 4 juillet 2013

17h30 – Salle Polyvalente Emmanuel Pierre

Introduction de M. Le Maire, R. DEL TESTA sur la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Jean CANTON et Camille LE FLOCH, urbanistes de l'Atelier des Villes et des Territoires représentent le groupement en charge d'accompagner la commune pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de St Etienne du Grès.

« Les temps changent » : présentation de l'évolution des textes législatifs sur les documents d'urbanisme par Jean CANTON, de l'Atelier des Villes et des Territoires

La loi d'orientation foncière (LOF)

C'est la [loi d'orientation foncière](#) (LOF) de 1967 qui pose les jalons de l'urbanisme d'aujourd'hui. Le contexte du développement démographique du [baby boom](#) et la nécessité de « reconstruire la France » obligent à trouver des solutions pour mettre en chantier rapidement de nouveaux ensembles et équipements urbains, de réaliser des grandes infrastructures de transports et aussi d'accélérer la rénovation des centres villes insalubres. Il s'agit aussi de développer une cohérence de l'[aménagement du territoire](#) dans le cadre de la planification nationale.

Cette loi distingue les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) s'appliquant à une agglomération, et les plans d'urbanisme, appelés Plan d'Occupation des Sols.

Les lois SRU et Grenelle

Le contexte national et local évoluant, une nouvelle loi vient moderniser la planification sur l'aménagement des territoires : la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000.

En effet, depuis la LOF, les [lois de décentralisation](#) des années 1980 ont transféré les pouvoirs en matière d'urbanisme aux collectivités locales et groupements de communes qui se sont dotés d'outils et de personnels compétents.

Les préoccupations environnementales se sont développées notamment en matière de protection des espaces naturels et de la biodiversité au aussi des modalités juridiques de protection : [Natura 2000](#), [ZNIEFF](#). L'[ADEME](#) a développé une méthodologie de conduite des études avec l'[AEU](#) (approche environnementale de l'urbanisme)...

La consommation d'énergie est devenue une préoccupation majeure avec le Grenelle de l'Environnement notamment en termes d'habitats, de transports en communs, de dessertes

en équipements de proximité...

Cette loi fait émerger la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

Cette loi réforme donc les SDAU, pour en faire des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT). Les POS deviennent les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le PLU met en avant la notion de projet, qui doit précéder la règle avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui est en fait le projet politique de la commune.

Les lois Grenelle II de 2012, viennent modifier les champs du PLU en prescrivant la prise en compte de la trame verte et bleue, des orientations d'aménagement et de programmation, du PLH ([programme local de l'habitat](#)) voire du PDU (plan de déplacement urbain) intégré dans celles-ci.

Présentation des premiers éléments de diagnostic de la commune par Jean CANTON et Camille LE FLOCH de l'Atelier des Villes et des Territoires

Le diagnostic est un état des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, environnementaux, sociaux (...) il fournit des explications sur l'évolution passée et des appréciations sur l'évolution future.

Il permet donc de donner des éléments pour construire le projet politique, énoncé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Le PLU est un projet pour les habitants, il convient donc de pouvoir les associer le plus tôt possible dans la démarche. C'est bien la question de la vie quotidienne qui est posée.

0 Le patrimoine de St Etienne du Grès (naturel, bâti, agricole, ...)

Avec l'évolution des activités sur le territoire et la pression foncière, la lecture des trois entités (massif-piémont-plaine) se brouille. Les relations subtiles entretenues par l'homme avec ces trois milieux se perdent.

Les grandes unités du massif et de la plaine s'affirment comme deux entités relativement homogènes et stables en termes à la fois spatial et économique.

Entre les deux, le petit espace du piémont (le « jardin » de ce territoire), est le milieu le plus fragile, alors qu'il est le lieu où se concentrent des questions essentielles d'ordres à la fois environnemental et patrimonial (gestion de la ressource en eau, biodiversité, qualités spatiales, domaines des mas, spécificité du sol...) La forte diminution, de fait, de la vocation agricole originelle de cet espace, mais aussi le fait que le piémont constitue un lieu devenu propice à l'installation de l'habitat, en regard des risques (inondation et feu) et des contraintes de protection des espaces naturels, pose la question urgente de la définition du statut de cet espace, dont le classement en zone NB au POS a déjà contribué à l'effacement partiel de ses signes caractéristiques.

La structure des mas, notamment en piémont, secteur au sein duquel l'urbanisation s'est essentiellement développée, constitue une composante de qualité singulière dans le village de Saint-Etienne-du-Grès. Ils sont en effet préservés dans leur écrin de verdure et avec leurs terrains attenants, cultivés ou en friche. Il s'agit d'un véritable facteur identitaire à valoriser.

L'eau est un marqueur du territoire :

- les gaudres qui descendent du massif
- le Canal des Alpines qui a pour vocation d'irriguer le piémont
- le Canal du Vigueirat et ses canaux secondaires qui drainent et assèchent la plaine

Ces trois éléments sont fondateurs de l'identité de St Etienne du Grès et impactent également la manière de l'aménager. En effet, des risques naturels sont liés : risques de ruissellement depuis les gaudres, risque de débordement du Vigueirat, risque de crue du Rhône dans la plaine.

Un diagnostic agricole, mené par la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône est en cours sur la commune. Un premier rendu a permis de mettre en évidence plusieurs enjeux :

- les grandes cultures installées dans la plaine produisent essentiellement des céréales et des légumes de plein champ à vocation industrielle
- le piémont n'est plus cultivé et n'utilise plus le canal des Alpines pour l'irrigation
- le massif des Alpilles accueille des vignes et des oliveraies, le long des gaudres ainsi qu'un peu de pastoralisme

Un habitant intervient pour affirmer la beauté des lieux dans lequel le village est installé. Cependant, il demande si le PLU pourra mettre en place une charte paysagère dans le village car avec les pavillons, cela a complètement dénaturé le paysage.

Un habitant répond qu'au contraire, « c'est très beau comme c'est aujourd'hui ».

Les élus répondent que le Plan Local d'Urbanisme pourra offrir des réponses en terme de paysage bâti et végétal dans le village afin d'assurer une certaine homogénéité qui correspond à l'identité du village.

1 Un logement pour tous

La population d'une commune n'est jamais stable : naissances, décès, déménagements et emménagements, séparation et mise en couple, travail, chômage constituent des événements majeurs qui s'agrègent pour constituer la singularité d'une population communale.

Cependant de grandes tendances peuvent être observées au plan national et régional :

- L'attractivité de certaines régions, dont la région PACA, qui enregistrent de fortes migrations métropolitaines et étrangères
- L'attractivité économique des grandes métropoles qui peinent à maintenir certaines catégories de leur population au « profit » d'un périurbain qui s'étend et s'éloigne.
- La longévité de la population qui augmente et la progression du nombre des familles monoparentales qui imposent un changement de paradigme dans la programmation des logements
- L'accès au foncier, plus cher et plus rare, compte tenu des mesures de protection environnementales, d'une agriculture qu'il faut préserver et des aménagements toujours plus complexes à réaliser (espaces publics, déplacements, réseaux, énergie, biodiversité, paysage, formes urbaines,...).
- Des normes de construction qui évoluent sensiblement (RT 2012 , BBC, fiscalité, etc)
- Un accès au crédit qui rend l'accession plus coûteuse et plus risquée quand elle repose uniquement sur le revenu du travail (les jeunes ménages sans capital).
- Des situations sociales et des situations familiales qui se modifient en permanence et tout au long de la vie qui nécessitent du logement adapté et diversifié, sans remettre en cause la qualité de l'environnement urbain et naturel qui constitue un patrimoine à préserver (logements pour les jeunes, pour les retraités, les jeunes travailleurs, les immigrés, les gens du voyage, les handicapés, les étudiants, etc...

Dans ce contexte, les collectivités attractives ont à faire face à des enjeux communs :

produire plus de logements pour loger moins d'habitants par logement sans compromettre le foncier disponible pour demain, produire une offre diversifiée de logements (prix, statut d'occupation, situation sociale, confort, type,...) dans un environnement fonctionnel pouvant répondre à la diversité des usages et à l'évolution permanente des situations économiques et sociales des ménages actifs (accessibilité, proximité, sécurité, services, mobilités, équipements, formes urbaines,).

L'évolution de la structure de la population par tranche d'âge de Saint Etienne du Grès entre 1999 et 2009 indique un net vieillissement de la population que l'on peut résumer de la façon suivante :

- en 1999, 57% de la population avait moins de 44 ans
- en 2009, 49% de la population avait moins de 44 ans

On peut observer aussi que les 15-29 ans représentent un « creux » dans la pyramide des âges. Cette situation est due sans doute au départ des jeunes adultes pour les études ou un emploi. Cela peut aussi signifier une difficulté pour accéder à un logement en location ou comme primo accédant. La tranche des 15-44 ans est passée sous le seuil des 30% alors qu'elle représente la capacité de renouvellement naturel de la population. **La population de St Etienne du Grès s'engage dans un processus de vieillissement.**

Entre 1999 et 2009, la commune enregistre une hausse de 100 résidences principales dont 95 ont 5 pièces et +. Les résidences de 4 pièces et moins sont stables ou diminuent. La construction nouvelle est fortement orientée vers de grands logements de 5 pièces et plus. On peut s'interroger sur ce qui peut sembler être un paradoxe de construire des maisons plus grandes pour loger moins de personnes. En 2009, 1 résidence principale sur 2 dispose 5 pièces et +.

Les jeunes ont donc de plus en plus de mal à se loger à St Etienne du Grès, ne trouvant pas de logements accessibles au niveau de prix correspondant à leurs besoins (du T1 au T2). Il est donc nécessaire de lancer une réflexion dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sur le « parcours résidentiel », c'est à dire la possibilité pour chaque habitant à tous les âges et pour chaque situation de trouver un logement adapté à ses besoins.

Les habitants demandent aux élus quels sont les objectifs d'accueil de population ? St Etienne du Grès restera t il un village.

M. Le Maire et ses adjoints répondent que la volonté municipale est de garder l'âme d'un village rural des Alpilles et donc 'accueillir une population nouvelle en adéquation avec l'esprit du village.

Le bureau d'études PLU ajoute qu'il est nécessaire de trouver un équilibre entre l'accueil de nouvelles populations pour faire vivre les équipements publics (écoles, ...) et les commerces sans pour autant dénaturer le village et saturer ces équipements publics. En fait il s'agit de travailler sur la typologie des logements pour que les jeunes puissent continuer à venir s'installer dans la commune (logements plus petits, à loyers accessibles, ...)

Un habitant insiste sur la nécessité de « loger nos propres enfants avant de faire venir les autres venus d'ailleurs ».

Une autre intervention du public indique une contradiction entre « loger plus de gens sans consommer d'espaces alors que les gens veulent des pavillons ».

Le bureau d'études et les élus indiquent que le village recèle encore des terrains non bâtis dans l'enveloppe bâtie actuelle. Ce sont des terrains précieux qui pourront accueillir des opérations de logements pour permettre aux habitants de profiter de la proximité des commerces, services et équipements. De plus, le désir d'un pavillon est certes répandu mais il est très difficile pour des jeunes d'accéder à la propriété de ce genre d'habitation qui sont beaucoup trop chères pour eux. Il faut donc leur proposer aussi des logements en location,

privée ou sociale, des logements en location-accession (Prêt Social Location-Accession PSLA), ...

Il est donc possible de continuer de loger les enfants du Grès et d'accueillir des habitants nouveaux sans développer de l'urbanisation au détriment des terres agricoles ou des espèces naturels.

Un habitant résume les échanges ainsi : en bref, vous proposez de construire des logements à forte densité sur les terrains disponibles dans le centre du village ».

Le bureau d'études répond que la densité aujourd'hui est une notion mal perçue, qui en fait bien travaillée respecte l'esprit des lieux et l'identité du village. Ce changement d'état d'esprit dans les modes de construire s'accompagne forcément d'espaces publics de qualité et d'un confort quotidien dans les déplacements, l'accès aux équipements, commerces, ...

2 Des déplacements de proximité

Le système de voiries de St Etienne du Grès est divisé en 3 parties :

- la RD, un axe routier, non aménagé pour les modes doux, qui pose de fait la question de sa traversée et de la connexion modes doux des extensions du village, de Laurade et des équipements sportifs à l'Est au cœur de village.

Un habitant fait remarquer la dangerosité de cette voie, qui dans et hors agglomération accueille un trafic qui n'est pas compatible avec les usages quotidiens. Les élus et le bureau d'études répondent que la compétence de la route départementale est au Conseil Général et que des discussions vont s'engager à ce sujet dès la rentrée de septembre 2013.

- la traversée de village et les voies secondaires (av. du Stade par laquelle les bus passent, l'av. Charles de Gaulle et l'av. F. Mistral). Ce sont des axes structurants en termes paysagers (alignements d'arbres de haute tige) qui servent de point de repère pour l'usager. Ces axes constituent des pénétrantes majeures vers le coeur de village ou des axes qui concentrent les centralités commerciales et d'équipements. Ce sont donc des axes à valoriser.

- les voies de desserte locale, liées essentiellement aux extensions résidentielles. Elles sont souvent dédoublées de voies de lotissement en impasse qui n'affirment pas de hiérarchie et qui sont peu structurantes dans la perception du village par l'usager (habitant et passant).

A noter un manque de transversales Nord/ Sud à l'échelle du piéton (modes doux).

La future piste cyclable permettra de relier des points stratégiques du village :

- la Zone d'Activités,

- le complexe stade et camping, porte d'entrée Nord depuis la RD 99,

- le centre urbain dans son épaisseur bd Charles de Gaulle/av. de la République,

- le marché au gros et le complexe sportif à l'Est du village.

La future piste cyclable constitue ici un véritable potentiel vecteur de lien entre ces entités et avec les extensions urbaines et La Laurade (distances à la piste cyclable < à 250m).

Le tracé présenté sur le diaporama en rose reprend en fait celui de l'ancienne voie ferrée. Aucun tracé définitif de la voie cyclable n'a été acté. C'est le Conseil Général qui est maître d'ouvrage de cette piste qui doit relier St Remy à Tarascon.

Plusieurs habitants s'inquiètent de ce tracé qui n'est pas celui qui leur a été communiqué. Le tracé présenté est incorrect, il reprend strictement le tracé de l'ancienne voie ferrée. Les élus expliquent que le tracé ne traversera pas le marché mais viendra passer devant, le long de la RD. La suite du tracé n'a pas été actée mais les élus discutent avec le CG pour faire passer la piste cyclable près du centre du village pour que les habitants puissent profiter de ce tracé pour leurs déplacements à pied et à vélo au quotidien.

Il est évident aujourd'hui que la voiture est nécessaire dans les déplacements domicile-travail car l'offre en transports en commun est faible. Cependant, il est possible dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de travailler sur les déplacements quotidiens : aller chercher son pain, accompagner ses enfants à l'école ou même les laisser y aller seuls... Pour ces déplacements, la voiture n'est pas nécessaire à condition que des cheminements sécurisés et confortables soient aménagés pour les piétons et les cyclistes et que la distance avec les commerces et les équipements reste modeste. L'exemple du travail sur le PLU de Mouriès est donné : les canaux qui traversent le village ont servi de support pour retrouver des cheminements uniquement dédiés aux piétons et aux vélos pour gagner en confort de circulation tout en mettant en scène ces chemins d'eau oubliés en fond de parcelles privées.

3 La suite de la concertation

Le travail de diagnostic et d'enjeux va se poursuivre jusqu'à l'automne. Une autre réunion publique sera alors organisée pour présenter le travail plus complet du bureau d'études et recueillir de nouveaux avis des habitants.

Afin de tenir informé les habitants qui le souhaitent, des feuilles sont laissées à disposition pour que les habitants indiquent leurs coordonnées. La mairie les contactera ensuite directement pour les informer de l'avancement des études, des prochains rendez-vous de concertation, ...

Les documents (diaporamas, études, ...) seront mises en téléchargement sur le site internet de la mairie et une boîte à idées sera installée en mairie pour recevoir les remarques des habitants.

Les personnes présentes sont invitées à diffuser les informations autour d'eux (voisins, amis, ...) pour que le plus d'habitants participent à ces temps d'échanges sur le Plan Local d'Urbanisme.